



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (20)  
2022-04-07

# Treårsplan 2023-2025

## AB Svenska Bostäder

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet.....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>4</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>10</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>14</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....</b>	<b>14</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>14</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>17</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>18</b>

## Analys av bolagets verksamhet

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den.

För att säkra att vi arbetar i visionens och budgetens riktning har Svenska Bostäder fastställt en egen vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var vi vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad vi på tre års sikt måste göra för att närma oss våra övergripande mål – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse.

Treårsplanen 2023-2025 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom. Kommande år kommer vi att arbeta för att öka tillgängligheten och flexibiliteten i våra kundkontakter, bland annat genom att erbjuda en stor bredd på tider och tillvägagångssätt som våra kunder kan komma i kontakt med oss. Vi kommer närma oss hyresgästerna och vara synligare ute i våra områden. Vi kommer också att jobba aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i den befintliga kundupplevelsen. Här är analys av den information som vi får till oss viktig kunskap som bidrar till att hitta möjliga utvecklingsområden. Informationen får vi via vårt Kundcenter, i vår dagliga kontakt med hyresgästerna samt när vi genomför dialoger, kundpaneler och enkäter.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna. För att stärka den sociala hållbarheten i våra områden kommer vi att bidra med sysselsättningsskapande åtgärder, bland annat genom Stockholmsjobb och genom att ta emot ferieungdomar. Vi kommer att skapa fler strategiska samarbeten med olika aktörer som ur ett lokalt perspektiv kan driva utvecklingen framåt. Vår ambition är att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Våra resurser kommer att riktas dit där de bäst behövs med fokus på utsatta och särskilt utsatta områden.

Ett område med ökat fokus är bolagets långsiktiga ekonomiska situation. För att möta framtida utmaningar kommer vi bland annat utveckla vårt strategiska inköpsarbete, effektivisera arbetssätt, utveckla både befintliga och nya affärsmodeller och stärka rutinerna kring de större investeringarna. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktig hållbar ekonomi. Den fortsatta implementeringen av den underhållspolicy som styrelsen fattade beslut om under 2021 kommer att vara viktig för att säkerställa att vi gör rätt underhållsåtgärder som bidrar till att minimera risker och säkra klimat- och hållbarhetsaspekter.

Nyproduktionstakten ligger på ungefär 200 nya lägenheter per år. Det möjliggör att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som är enklare i sitt genomförande och därmed kan leda till lägre produktionskostnader. Det möjliggör även mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendalternativ som möter betalningsförmågan. Detta är ett steg i vår strävan efter att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Vi vet att vi påverkar samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra bostadsområden.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet. Vi kommer ta steg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi kommer utveckla våra arbetssätt avseende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering. Vi fortsätter att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi kommer samarbeta med leverantörer som är en del av den ekologiska

omställningen. Våra arbetssätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen.

Att utveckla organisationen och arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. De närmsta åren kommer en innovationsmodell att implementeras och lösningar att utvecklas där medarbetarna ges incitament och verktyg att omsätta goda idéer i konkreta förbättringar. Vi ska utveckla de tvärfunktionella arbetssätten och inleda nya samarbeten med olika aktörer för att testa nya affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar.

Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

Summan av ovan nämnda ansträngningar sammanfattar hur bolaget kommer att arbeta för att genomföra sin uppgift. Helheten ramas in av vår nya vision ”Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen”.

## **Investeringar**

I affärsplanen för 2023-2027 har Svenska bostäder med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav tagit fram fem övergripande mål. Till varje mål finns strategier framtagna som tydliggör vad vi ska göra för att uppnå målen. Kopplat till investeringar är det framförallt nedanstående strategier som påverkar:

- Vi investerar med lågt risktagande och våra beslut fattas baserat på genomarbetade beslutsunderlag, där bland annat investeringskalkyler, hållbarhetsperspektiv och riskbedömningar ingår.
- Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla, även ekonomiskt svagare grupper, för livets alla faser.
- Vi vidtar åtgärder för att nå fossilfrihet till år 2030.
- Vi utvecklar arbetet med livscykelanalyser, ökar vår kunskap om produktionsmetoder och byggmaterial och styr aktivt mot minskad klimatpåverkan.
- Vi växlar upp arbetet för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden.
- Vi testar och utvärderar ny energiteknik och fortsätter arbetet med energieffektivisering.
- Vi ökar produktionen av förnybar energi.
- Vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation och grönytefaktor när vi bygger nytt och när vi underhåller våra hus och gårdar.
- Vi använder giftfria och miljöanpassade material när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter.

## **Stora investeringsprojekt under perioden**

### Växthusvägen del 1 och del 2

Inriktningsbeslut del 1 planeras för beslut i Svenska Bostäders styrelse i april 2022. Därefter vidare till Kommunfullmäktige. Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby Villastad. Del 1 omfattar 204 lägenheter belägen fyra till fem våningars lamellhus. I en senare etapp planeras för ytterligare 150 lägenheter. Projektet planeras att genomföras inom ramen för Stockholmshuset. Investeringsutgiften är beräknad till ca 1 032 mkr för del 1 och del 2 tillsammans. Planerad produktionsstart del 1 är 2023 och inflyttning etappvis med början 2026. Prognostiserad investeringsutgift perioden 2023-2027 är ca 787 mkr.

### Mangon

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige i maj 2020. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola och två kommersiella lokaler i östra Södermalm. Svenska Bostäder har genom markanvisning, tillsammans med åtta andra byggherrar, fått förtroendet att tillskapa moderna lägenheter med hög kvalitet i ett attraktivt område av staden. Investeringen är beräknad till 682 mkr. Produktion pågår och inflyttning planeras till 2023. Vi investerar även i ett skyddsrum för 110 personer inom projektet.

Prognostiserad investeringsutgift perioden 2023-2024 är ca 450 mkr.

#### Campus Albano

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige i september 2015. Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mkr, togs av Svenska Bostäders styrelse i februari 2018 och i koncernstyrelsen i mars 2018. Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus. Svenska bostäders projekt omfattar 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler till en beslutad investeringsutgift om 2 395 mkr. Produktion pågår och inflyttning har påbörjats. De sista inflyttningarna beräknas till 2023. Prognostiserad investeringsutgift 2023 är ca 198 mkr.

#### Kotka/Saima

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige i september 2020. Planen är att bygga två kvarter med cirka 380 hyresrätter. Två förskolor kommer att ha plats för 200 barn. Preliminär byggstart av 380 lägenheter 2025 och etappvis inflyttning från 2027. Inriktningsbeslutet säger en investeringsutgift om 1 141 mkr. Prognostiserad investeringsutgift perioden 2023-2027 är ca 421 mkr.

#### Dalen 21

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av tillkommande bostadsarea och därmed förändrat antal lägenheter till 140 togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. Genomförandebeslut antaget i bolagsstyrelsen i december 2021. Bolaget bygger 140 lägenheter. Projektet har ett särskilt högt fokus på miljö- och klimatfrågor. Kalkylerad investeringsutgift är 460 mkr och är nu baserad på slutförd systemprojektering. Byggstart kan preliminärt ske år 2022 och inflyttning är planerad till 2025. Prognostiserad investeringsutgift perioden 2023-2027 är ca 460 mkr.

#### Hagastaden

Inriktningsbeslut fattades i mars 2020. Tullhusen har länge varit den norra entrén till Stockholm. Nu blir de istället en del av innerstaden och får en central roll i nya Tullhusplatsen i Hagastaden. Precis bredvid Tullhusplatsen planerar Svenska Bostäder att bygga 338 studentbostäder samt lokaler/kontor i bottenvåning.. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion beräknas till 536 mkr. Byggstart planeras till 2023. Prognostiserad investeringsutgift perioden 2023-2027 är ca 413 mkr.

#### Plankan 24

Genomförandebeslut med en investering på totalt 520 mkr antogs i Kommunfullmäktige i januari 2017. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att bolaget kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mkr plus ca 95 mkr för fastighetsförbättrande åtgärder. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen i december 2020 och uppgår till 773 mkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna. I november 2021 hävde entreprenören ingånget entreprenadkontrakt med Svenska Bostäder. Hävningen innebär en utökad budget, beslutad i Svenska Bostäders styrelse i mars 2022. Ny budget uppgår till 1 097 mkr inkl moms.

#### Ombyggnader och underhåll

Svenska Bostäder investerar årligen omkring en miljard kronor i att underhålla och utveckla sina befintliga fastigheter. Investeringarna görs genom ytskiktsreoveringar, planerade underhållsaktiviteter av olika byggnadsdelar, eller större ombyggnader. Utmaningarna och möjligheterna med underhållsarbetet - dess stora påverkan på boendeupplevelsen, bolagets ekonomi, de boendes ekonomi, och samhällets ekonomi, samt på klimatet - gör att Svenska Bostäder behöver ha en genomarbetad och i bolagets styrelse väl förankrad policy kring hur underhållsarbetet ska bedrivas. I juni 2021 beslutade styrelsen bolagets policy. Arbetet med att implementera den pågår och det sker en omställning från investeringar i helombyggnader

till fler men mindre investeringar i tex byggdelar. Underhållspolicyn är ett viktigt styrdokument, för att tydliggöra hur bolaget ska bedriva underhåll av fastigheterna framåt och där framgår bl.a. att det i möjligaste mån prioriteras reparation, underhåll och bevarande framför utbyte.

Omtag sker i planerade helombyggnadsprojekt. Nivån på de årliga investeringsutgifterna uppgår till ca 800 mkr.

## **1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via två av våra långsiktiga mål:

### **Vårt erbjudande möter kundernas behov – önskat läge 2027**

Svenska Bostäders insikter om kundernas behov, kombinerat med löpande omvärldsanalyser, ligger till grund för våra beslut när vi jobbar med utveckling av vårt erbjudande. Det är ett systematiskt arbetsätt som möjliggör att vi kan omvandla ord till handling effektivt. Under treårsperioden kommer vi att stärka möjligheterna att fatta datadrivna beslut genom förbättrat systemstöd och analysverktyg. Vi arbetar även aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i befintlig kundupplevelse. Våra kunder upplever därigenom att vi är lyhörda och välkomnar deras synpunkter.

Det finns en stor variation av tillvägagångssätt att kontakta oss på, och kunderna kan hantera sina ärenden och få hjälp dygnet runt. Kontaktvägarna kommer att utökas under perioden. Kontakten med oss ska upplevas som positiv och tillgänglig, oberoende val av kontaktkanal. Med teknikens hjälp har vi utvecklat och samlat kundorienterade tjänster i en samlad digital lösning.

Våra byggnader innehåller smarta tekniska lösningar som skapar förutsättningar för att jobba mer proaktivt. Vi kan därför i många fall upptäcka och åtgärda felen innan hyresgästerna har uppmärksammat dem. Under treårsperioden sker ett antal utvecklingsinsatser för att stödja denna utveckling. Digitala verktyg och lösningar har inte ersatt det personliga mötet. Istället har de frigjort tid som vi kan disponera på andra saker än det som tekniken hanterar. Vi kan till exempel rondera och vara än mer fysiskt närvarande i våra områden, i syfte att öka den upplevda tryggheten och skapa goda relationer med våra kunder.

### **Våra bostadsområden är socialt hållbara – önskat läge 2027**

Svenska Bostäder erbjuder attraktiva bostäder för alla. Vi erbjuder hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader. Vi utgår därför från nuvarande och potentiella kunders sociala och ekonomiska behov och preferenser när vi bygger nytt eller när vi gör underhållsåtgärder – allt i syfte att uppnå en blandad stad med bostäder för alla.



Vi vet att vi påverkar och påverkas av, samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra stadsmiljöer. För oss betyder det att vi bedriver ett aktivt boendesocialt arbete där vi stärker och utvecklar boendeinflytandet och att vi genom hög närvaro och dialog skapar goda relationer med våra hyresgäster.

Vi har ett stort fokus på livet mellan husen och fördjupar våra strategiska samarbeten med andra delar av staden, myndigheter, andra fastighetsägare, föreningsliv, civilsamhälle och näringsliv. Vårt trygghetsarbete bygger på att vi fortsatt aktivt arbetar med dagliga ronderingar och snabba åtgärder i den fysiska miljön, att vi förstärker våra fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna och att vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att öka tryggheten och säkerheten i och kring våra fastigheter. Våra lokalhyresgäster bidrar till områdets attraktivitet och utveckling, samt skapar arbetstillfällen. Vi är en nyckelaktör i den positiva utvecklingen i de områden, där vi verkar, som klassas som utsatta eller särskilt utsatta.

## 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Svenska Bostäder kommer i samarbete med andra under perioden utveckla arbetsmarknadsinitiativ för stockholmare som står långt från arbetsmarknaden, för att stärka sysselsättning och integration i våra områden, och ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet. Vi är bland annat anslutna till Integrationspakten och bidrar på det sättet till att stärka integrationen genom att korta vägen till svenska språket och till arbete genom olika insatser. Vi bidrar med mentorer, vi fortsätter att ta emot ferieungdomar och praktikanter samt bidrar med insatser inom Stockholmsjobb, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Våra Servicevärdar, som arbetar för att hålla rent och snyggt i våra miljöstugor, är ett exempel på Stockholmsjobb där människor som stått långt ifrån arbetsmarknaden fått möjlighet till arbetsträning och i flera fall fortsatt anställning hos oss eller andra arbetsgivare. I våra upphandlingar ställer vi, när så är möjligt, krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällena och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällena och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Vi är en stark aktör som anses vara en av flera sammanhållande krafter i olika delar av staden, med ett särskilt fokus på de områden som klassas som utsatta eller särskilt utsatta. Vi prioriterar resurser där de behövs mest och ökar vår närvaro och synlighet.

Vi arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverksgrupper och gårdsföreningar.

De närmsta åren kommer vi fortsätta att förstärka vårt skalskydd i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön, samtidigt som vi hanterar trygghetsfrågor tidigt i alla fastighetsutvecklingsprojekt.

Grunden i trygghetsarbetet är att vi fortsätter vårt arbete med veckovisa ronderingar och arbetet för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden. Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när problemet uppmärksammas. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar sedan för att åtgärda. Helt, rent och snyggt är viktiga delar i arbetet med att förflytta områden från polisens lista över utsatta och särskilt utsatta områden. Vid oönskade händelser är vi på plats och skapar trygghet för hyresgäster och medborgare.

I nära samarbete med våra lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden, och andra fastighetsägare i området kommer vi fortsatt ha starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Genom att gå samman och använda våra gemensamma resurser ger trygghetsvandringar, satsningar på platssamverkan och trygghetsbesiktningar ett bättre resultat för stockholmarna.

Under perioden kommer vi att utveckla och utöka arbetet med platssamverkan. Redan idag deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har stort bestånd eller äger centrumanläggningen t.ex. Tensta och Husby centrum. Vi deltar i lokala brottsförebyggande råd och

samverkar med polis och andra myndigheter.

Den viktiga dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter under hela perioden, bland annat genom att vi kommer att genomföra trygghetsvandringar med barn, stödja polisen och hyresgäster i att starta grannsamverkansgrupper samt fortsätta med trygghetsdagar i olika områden.


Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet, hot eller våld mot medarbetare, gränspolisen genom Rättvist Byggande m.m. Dialog förs löpande med polisen om hur vi ytterligare kan bidra i deras arbete.

Arbetet med trygghetskameror sker i samverkan med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder, där så är lämpligt och lagen tillåter. Det föregås alltid av en ordentlig analys som föreskrivet av Integritetskyddsmyndigheten.


















Bolaget har i Järva ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna. Detta har slagit väl ut och kan under perioden bli möjligt att pröva i andra stadsdelar i samverkan med de fastighetsägarföreningar som finns där. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden. Vi tar ett särskilt ansvar i våra centrumanläggningar.



Vi deltar tillsammans med systerbolagen i projektet Rättvist byggande. Dialoger pågår kring hur arbetet kan utvecklas för att omfatta även skedet innan en entreprenör har upphandlats. Detta för att ytterligare motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.

Under perioden fortsätter arbetet med att utveckla de bostadssociala frågorna Samarbetet med stadsdelarna stärks, det uppsökande arbetet får högre prioritet, metoder och struktur för tips angående oriktiga hyresförhållanden gör att fler utredningar kommer att startas och därmed kommer även fler lägenheter att friställas vartefter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden	 Fortsätta	Arbetet som beskrivs är ett av bolagets viktigaste för att åstadkomma trygga bostadsområden och centrumanläggningar.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Trygghetskameror är ett av de verktyg bolaget kan använda vid upplevd otrygghet i våra fastigheter.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och är en del av ett löpande arbete att göra det bolaget kan för att medverka i stadens arbete.
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg	 Fortsätta	Det finns goda samverkans strukturer och lärdomar som förmedlas från tidigare genomförda insatser. Långsiktigt arbete är en förutsättning för att vända utvecklingen.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.		
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande	 Fortsätta	Frågan behöver tydligt fokus ytterligare en period för att komma medborgarna till godo. En av bolagets åtgärder för att bland annat bidra till att nå ambitionerna kring en Äldrevänlig stad.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Vidare arbete med Rättvist byggande och genomförande av löpande kontroller. Kunskapen behöver öka ytterligare inom bolaget och samverkan förstärkas.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. I samband med projektutveckling i tidiga skeden tar vi hänsyn till lämplig lokalanvändning och levande bottenvåningar. I de fall vi inte vet tänkt verksamhet i lokalerna ingår ett grundutförande.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår kopplat till implementeringen av bolagets nya underhållspolicy.
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Fortsätta	Vi har gjort utvärdering och fokuserar nu på kompiskontrakt för ungdomar. Fortsatt utveckling sker i dialog med Bostadsförmedlingen och systerbolagen.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende	 Fortsätta	Behöver återuppta arbetet efter pandemin

#### 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet sker i nära dialog med övriga aktörer. Bolaget samarbetar även nära med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vräkningsförebyggande åtgärder och för att stärka det bostadssociala arbetet.

Under perioden kommer vi att sträva efter att utveckla boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla, även ekonomiskt svagare grupper, och arbeta för att motverka trångboddhet och dess negativa effekter, bland annat genom att verka för en förbättrad matchning och sund rörlighet på bostadsmarknaden.

Internt vidareutvecklar vi våra rutiner för att stärka barnperspektivet i vår verksamhet och vi utvecklar samarbeten med syfte att bidra till en rolig och utvecklande fritid för barn och unga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet (skulle kunna följas upp med enbart indikator).
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och är ett löpande arbete som kräver ständigt fokus.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet	 Fortsätta	Ytterligare arbete krävs för att ha rätt data i systemet

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via ett av våra långsiktiga mål:

### Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara – önskat läge 2027

Svenska Bostäder erbjuder hållbara bostäder och tjänster. I syfte att kunna erbjuda hållbara hem till rimliga boendekostnader, jobbar vi tillsammans med andra aktörer för att hitta innovativa metoder och lösningar. Vi tillämpar cirkulära principer och använder återbrukat och återvunnet material. Vi har giftfria miljöer och har i hög utsträckning fasat ut fossila bränslen och material från vår verksamhet.

Den dagliga förvaltningen av våra fastigheter och områden innehåller ett ansvarstagande för människors hem och boendemiljöer i kombination med det tekniska fastighetsägaransvaret. Det innebär att vi renoverar och underhåller med hänsyn till både människa och miljö.

Vi är på god väg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi använder livscykelanalyser i såväl nybyggnation som vid renovering. Vi tar hänsyn till biologisk mångfald när vi bygger nytt och när vi underhåller våra hus och gårdar. Vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi samarbetar med leverantörer som är en del av den ekologiska omställningen.

Våra arbetssätt bidrar till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Vi arbetar aktivt med att klimatsäkra och anpassa våra fastigheter för att möta klimatförändringarna.



### 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov











Svenska Bostäder strävar efter att kunna erbjuda hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader. Under perioden kommer vi att utveckla användandet av socialt värdeskapande analyser i nybyggnation och i utveckling av våra fastigheter. Vi kommer även öka vårt fokus på att ha kontinuerlig kunddialog när vi utvecklar våra områden, i syfte att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.







Bolaget har upprättat en ackvissionsstrategi, i samarbete med systerbolagen, och har utöver det en ackvissionsplan för det egna markanskaffningsarbetet. Vi utvecklar arbetet med att söka markanvisningar och på andra innovativa sätt hitta vägar att tillskapa nya lägenheter.



Svenska Bostäder ska öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter, avseende Stockholmshus, i bolagets projektportfölj. Det gäller projekten Garagevägen, Växthusvägen, Vårbergsvägen, Kärrtorps IP och Björnmossevägen. En av framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är den snabba stadsbyggnadsprocessen. Detta möjliggörs genom gott samarbete och parallella processer med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden samt med ramavtalade byggentreprenörer.

Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Bolaget kommer arbeta för att bygga fler kollektivhus och andra boendeformer för delat boende. Vi arbetar även för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation	 Fortsätta	Löpande arbete som görs i samband med att nya projekt startas. Då görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder som passar det specifika projektet. Vår egen förvaltning och bostadsförmedlingen står för viktig

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		information Vi upphandlar i dagsläget ett digitalt verktyg för marknadsanalyser som ytterligare kommer att hjälpa oss med bla. Bedömning av betalningsförmåga och annat som kan påverka lägenhetsfördelning..
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs	 Fortsätta	<p>Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och är ett arbete som görs i samband med att nya projekt startas. Då görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder som passar det specifika projektet. Vår egen förvaltning och bostadsförmedlingen står för viktig information Vi upphandlar i dagsläget ett digitalt verktyg för marknadsanalyser som ytterligare kommer att hjälpa oss med bla. Bedömning av betalningsförmåga och annat som kan påverka lägenhetsfördelning..</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	<p>Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Hanteras i vår projektutveckling i tidiga skeden och i ombyggnadsprocessen.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	<p>Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Direktivet är övergripande och är mer en beskrivning av deltagande aktörer i en stadsbyggnadsprocess.</p>
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Avsluta	<p>Bolaget har tidigare identifierat möjliga fastigheter i respektive geografiskt område. Genom metoden har vi kartlagt på övergripande nivå vilka byggnader som kan komma i fråga för en påbyggnad. Detta med hänsyn till exempelvis kulturvärden, närliggande skyddsrum, utrymning etc.. Inom ramen för budgeten för nybyggnader kommer vi genomföra fördjupad teknisk utredning i några fastigheter. Erfarenheten från tidigare påbyggnader är den ekonomiska utmaningen. Ofta ökar genomförbarheten markant i kombination med annan nyproduktion intill.</p>
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga	 Fortsätta	<p>Arbete med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer enligt DIS Dynamiskt Inköpssystem har genomförts. Inför den nya upphandlingen av Stockholmshuset har erfarenheter från förra avtalsperioden tagits med. Gestaltningkonceptet har också utvecklats under året tillsammans med konceptarkitekter och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden		stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholmshus i 60-70 tals områden. En avgörande faktor för att bolagen, exploaterings- och stadsbyggnadskontoret ska hålla fokus på projektet är att vi alla får gemensamma, tydliga och mätbara mål.
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet	🟢 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget.
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ	🟢 Fortsätta	En avgörande faktor för att bolagen, exploaterings- och stadsbyggnadskontoret ska hålla fokus på projektet är att vi alla får gemensamma, tydliga och mätbara mål. Svenska Bostäder har inte ambitionen att investera i privata aktörers projektutveckling.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	🟢 Fortsätta	Vår bedömning är att vi kommer nå 200 nyproducerade lägenheter för 2022. För 2023 kan det bli svårare med hänsyn till osäkerhetsfaktorer i våra planerade projekt. Flera projekt med konceptet Stockholmshus är presenterade som, om de går igenom, skulle motsvara över 50 %. Dock bör målsättningen vara kvar. Både vad gäller antal och andel Stockholmshus. Däremot vore det med hänsyn till stadsbyggnadsprocessen långa ledtider och risker för tidsförskjutningar bra med ett långsiktigt mål. Exempelvis att mäta nyproduktionsstarter under en treårsperiod.
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	🟢 Fortsätta	Bolaget har stort fokus för att öka förutsättningarna under 2022 och 2023. Lösningar för matavfallsinsamling hanteras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt och enligt våra tekniska regler. Fortsätta utveckla möjligheten i vårt befintliga bestånd.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	🟢 Fortsätta	I samband med att nya projekt startas görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder som passar det specifika projektet. Vi kommer också använda ett digitalt verktyg för marknadsanalyser.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer	🟢 Fortsätta	Arbete pågår i lite olika projekt och med olika inriktningar. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Vidare arbetar bolaget vidare med en projektidé med trygghetsboende för 70+ i Västerort som vi fick en markanvisning för under året.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme	 Fortsätta	Bolaget har ökat sin kunskap under 2021 kring att bygga i trä och identifiering av nya projekt i trä pågår löpande.

### 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet



Svenska Bostäder har påbörjat arbetet med att ta fram en handlingsplan för fler laddplatser i det befintliga beståndet, med utgångspunkt i det stadsövergripande arbete som är gjort. Successivt ska allt fler parkeringsplatser försörjas med laddinfrastruktur, så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Samtidigt elektrifierar vi den egna fordonsflottan, minskar behovet av våra egna resor och nyttjar stadens bilpool i ökad utsträckning när bilresor behöver genomföras i tjänsten. Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar och vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Mobilitetsarbetet utvecklas genom att komplettera med olika mobilitetslösningar i såväl nybyggnation som befintligt bestånd. Särskilt fokus läggs på att undersöka olika avtalsförhållanden och affärsmodeller med syfte att kunna rulla ut mer varierade och omfattande mobilitetslösningar i det befintliga beståndet.

Arbetet med ökad samverkan med andra fastighetsägare för en effektiv snöröjning fortgår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

### 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget för en aktiv dialog med stadens kulturlots för att hitta nya möjligheter

### 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Svenska Bostäders verksamhet ska vara klimatneutral 2030, och vi arbetar utifrån en handlingsplan för att säkerställa att vi tar oss dit. Under kommande år har bolaget fokus på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska uppströmsutsläppen (scope 3) i byggprojekten. Bolaget ser utmaningar i att klara utsläppsbetinget på 2600 ton CO2 under perioden till och med 2023. Det beror på att utsläppsbetinget beräknats på remissutgåvans målnivå om 10 % energieffektivisering, detta ändrades till 5 % energieffektivisering i beslutat miljöprogram och klimathandlingsplan. Bolaget undersöker vilka andra åtgärder, bland annat genom att testa och utvärdera ny energiteknik, som kan vidtas för att ändå klara utsläppsbetinget.

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativs samtliga tre fokusområden och under perioden fortsätter arbetet enligt nedan:

*Effekttoppar och förnybar energi:* samarbetet med Stockholm Exergi för att bidra till att göra fjärrvärmen fossilfri fortsätter enligt avtal. Bolaget utvecklar och genomför uppskalningen av det interna arbetet med att minska effekttoppar i den dagliga fastighetsdriften. Solenergiproduktionen byggs ut i enlighet med framtagna plan för att dubblera installerad effekt till och med 2023.







*Krav på leverantörer:* bolaget växlar upp arbetet för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden, samtidigt som arbetet med livscykelanalyser utvecklas. Vi ökar vår kunskap om produktionsmetoder och byggmaterial och styr aktivt mot minskad klimatpåverkan. Vi utvecklar även våra upphandlingskrav inom klimatområdet.



















*Klimatsmart boende:* bolaget underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Samtidigt som vi verkar för att våra kunder ska generera mindre avfall och i större utsträckning återvinna och återbruka. Arbetet med att utveckla mobilitetslösningar fortsätter och arbetet med nudging utvecklas.

Bolaget drivs med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi. Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändningen. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, kommer vi fortsätta vårt arbete med analyser och handlingsplaner för bland annat god värmekomfort, inklusive att se över en utveckling av det befintliga referensgivarssystemet. Ett långsiktigt arbete som syftar till förnyat styrssystem är påbörjat.



Bolaget använder Byggvarubedömningen för att styra mot giftfria och miljöanpassade material, och vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation, när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter. Under kommande år växlar vi upp det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat. Vi klimatsäkrar när vi bygger nytt och vi genomför klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet, i enlighet med stadens handlingsplan.

Bolaget har arbetat fram en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan fångas upp i bolagets interna verksamhetsplaner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Svenska Bostäder har genomfört fyra passivhusprojekt hittills. Där har olika tekniska lösningar tillämpats och utvärderats samt arbetats in i våra tekniska regler. För att ytterligare öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom bolaget pågår som ett första steg arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknäring till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår	 Fortsätta	Svenska Bostäder har fått uppdraget att till 2023 installera 20% laddplatser inom beståndet, vilket motsvarar ca 2000 laddplatser i dagsläget. Projekt har initierats för att uppnå detta mål och samtidigt verka för framtida målsättningen om 100% laddplatser inom innerstaden och 80% utanför. Projektledare har tillsatts och projektet har precis startat upp gällande utbyggnad i befintligt bestånd. Samarbete med systerbolagen har initierats.
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi	 Fortsätta	Utveckling av detta arbete kommer att pågå i flera år framöver och allt eftersom implementeras i den ordinarie verksamheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Integrera dagvattenfrågor och miljö kvalitetsnormer i stadsutvecklingsprocesser	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med energieffektivisering även framöver. Ett arbetssätt för att prioritera insatserna utifrån genomslag och lönsamhet tillämpas
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Interna riktlinjer för att minska miljö- och klimatpåverkan från livsmedel beslutades 2020.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget. Ett internt projekt pågår fram till oktober 2022 för att ta fram handlings- och beredskapsplan för klimatanpassningsåtgärder inom vårt befintliga bestånd samt i ny- och ombyggnadsprojekt. Åtgärder ska inarbetas i den långsiktiga underhållsplanen för att också genomföra enskilda åtgärder i befintligt bestånd.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Utvecklingsarbete kommer att genomföras kommande år. Lämpliga mobilitetsåtgärder utreds inom ramen för de specifika projekten. I projektutveckling tidiga skeden utreds mobilitetslösningar med hänsyn till Stadens Gröna p-tal.
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska föras med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.	 Fortsätta	Svenska Bostäder har fått uppdraget att till 2023 installera 20% laddplatser inom beståndet, vilket motsvarar ca 2000 laddplatser i dagsläget. Projekt har initierats för att uppnå detta mål och samtidigt verka för framtida målsättningen om 100% laddplatser inom innerstaden och 80% utanför. Projektledare har tillsatts och projektet har precis startat upp gällande utbyggnad i befintligt bestånd. Samarbeta med systerbolagen har initierats.
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. I varje ny- och ombyggnadsprojekt tittar vi på dessa möjligheter. I de ny- och



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		ombyggnadsprojekt som ligger närmast i planeringen har vi i våra kalkyler räknat med en investeringsutgift för installation av gröna tak eller solceller. Detta är även inarbetat i våra handböcker och tekniska regler.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Fortsätta	Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma oss plusenergihus tittar vi även på andra lösningar i specifika projekt. Det kan t.ex. handla om geo- eller bergvärmelösningar, med målet att hitta innovativa lösningar.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via två av våra långsiktiga mål:

#### Vår ekonomi är långsiktigt hållbar – önskat läge 2027

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag, med ett allmännyttigt uppdrag, som verkar enligt affärsmässiga principer. Genom att vi säkerställt en långsiktigt hållbar ekonomi och lönsamhet, kan vi erbjuda hem och boendemiljöer för livets alla faser.

Vi gör hållbara investeringar som över tid utvecklar värdet på fastighetsbeståndet, där de ekonomiska satsningarna leder till attraktiva boenden och bostadsområden. Investeringsbesluten baseras på investeringskalkyler, riskanalyser, socialt värdeskapande analyser samt livscykelkostnadsanalyser, och de efterföljande projekten följer sin plan utan nedskrivningar eller avvikelser.

Vi arbetar systematiskt med att utveckla både befintliga och nya affärsmodeller. Genom att utgå från fastigheten som en plattform har vi, med teknikens hjälp, utvecklat olika typer av kundorienterade tjänster. Vi arbetar också aktivt med hyressättningen i syfte att nå rätt och rättvis hyra samtidigt som de boende har möjlighet att förstå hur hyran sätts.

Genom ett strategiskt inköpsarbete, såsom kategoristyrning, främjar vi innovation och ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Digitalisering, datadrivet beslutsfattande och automatisering har ökat kvaliteten och effektiviteten i våra processer samt bidragit till utvecklade arbetssätt.

#### Vår arbetsplats är hållbar och innovativ – önskat läge 2027

Svenska Bostäder är en hållbar och innovativ arbetsplats, med en tillåtande kultur och gemensamma värderingar och förhållningssätt.

Vi genomför fortlöpande omvärldsbevakning, skapar strategiska samarbeten med olika aktörer, tänker långsiktigt och innovativt, utmanar invanda rutiner och tänker nytt. Istället för att passivt ta emot den digitala utvecklingen är vi en del av den.

Våra medarbetare har en tydlig bild över de förväntningar som finns för att vi tillsammans ska nå uppsatta mål och bidra till bolagets utveckling. Våra medarbetare tar stort eget ansvar och uppmuntras till aktivt medskapande, att tänka nytt och vara med och påverka med egna initiativ. Vi arbetar även medvetet och med att utveckla våra chefers ledarskap.

Tillsammans gör allt detta att vi både lockar till oss och behåller en mångfald av kompetenser i olika åldrar och med olika bakgrund. Att ständigt arbeta med att utveckla organisationen och våra arbetssätt samt att säkerställa nuvarande och framtida kompetens är avgörande för vår framtid.

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

De kommande åren växlar Svenska Bostäder upp arbetet med att nyttja digitaliseringens möjligheter och att skapa insikter från vår verksamhetsdata, för att kunna optimera och effektivisera vår verksamhet och göra den mer proaktiv. Men också för att utveckla smarta lösningar i den produkt och service som utgör vårt erbjudande. Digitaliseringen ska på sikt bli en förändringsmotor i bolagets övergripande utveckling och vi ska arbeta utifrån en tydlig modell i vårt innovationsarbete.

Genom vår avdelning för verksamhetsutveckling öppnas en möjlighet för bolaget att ta ett större och samlat grepp om innovation, digitalisering och strategiska utvecklingsprojekt i syfte att utveckla och stärka bolaget. Vi arbetar därigenom i strategiska samarbeten med olika aktörer för att utbyta erfarenhet och testa ny kunskap, affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar inom olika verksamhetsområden. Samtidigt som vi utvecklar vårt ledningssystem för att det ska utgöra stommen i hur vi skapar effektiva och gemensamma arbetsätt samt fångar upp idéer till förbättringar från verksamheten.

Bolaget har länge arbetat med kvalitetsledning och medarbetarna på Svenska Bostäder är väl förtrogna med ledningssystemet Verksam. Under perioden siktar vi på att både certifiera vårt kvalitetsledningssystem och om några år vinna stadens kvalitetsutmärkelse alternativt den på nationell nivå, Svensk Kvalitet.



Kommande år kommer bolaget att arbeta aktivt med att implementera de olika delarna av den digitala färdplanen. På så sätt kommer bolaget att tydliggöra de kliv som krävs för att om ca 5 år ha en verksamhet med självstyrande fastigheter, automatiserade rutinarbeten och datadrivna beslut. Strategin ska även skapa bättre förutsättningar för bolaget att kunna inleda strategiska samarbeten med andra delar av staden, allmännyttan, medlemsorganisationer, näringsliv, forskning, civilsamhälle m.fl. kring dessa frågor.

Inom innovation har flera nya modeller och arbetsätt testats. Dessa kommer fortsätta att vidareutvecklas på ett agilt sätt. Arbetet har genererat flera nya utvecklingsaktiviteter som bolaget kommer att arbeta med under perioden. För att nämna några frågeställningar som vi kommer att tillsätta innovationsteam kring:

- Hur kan vi bättre nyttja ytorna i och mellan husen för att bidra till social och ekologisk hållbarhet?
- Hur kan vi organisera arbeten och entreprenader för att bidra till ökad sysselsättning i våra bostadsområden?
- Hur kan vi hitta modeller för att räkna hem investeringar i social hållbarhet?

Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder. Under året ska samtliga chefer genomgå ett ledarutvecklingsprogram. Ledarskapet ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod och böttna i stadens framtagna chefsprofil som ska användas vid rekrytering och utveckling av chefer. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa, för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom medarbetarsamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och lång sikt. Vi arbetar med en långsiktig kompetensförsörjningsplan, vi utvecklar ständigt våra arbetsätt och vi mäter och följer upp medarbetarnas engagemang via stadens medarbetarundersökning.

Framåt kommer ett stort fokus att läggas på att utveckla vår interna företagskultur, bl.a. genom att tillsammans med samtliga medarbetare och chefer utvärdera och eventuellt omvärdera befintliga värderingar och ledord. Detta kulturarbete kommer att vara en positiv hävstång för arbetet inom kvalitet, digitalisering samt innovation.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror	 Fortsätta	Löpande arbete. Bolaget har en resurs som arbetar 50% med detta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget kopplat till ny underhållspolicy.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås	 Fortsätta	Arbetet sker löpande efter det behov som äldrenämnden uttrycker
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande	 Fortsätta	Vi har inga ytterligare tydliga direktiv kring specifikt samarbete. Däremot sker en löpande dialog och när möjlighet uppstår utvecklas samarbetsformer.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget kopplat till ny underhållspolicy.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens	 Fortsätta	Ett arbete har påbörjats under 2021 och kommer fortsätta under 2022 bl a inom ramen för införande av kategoristyr inköp. Viss vidareutbildning kommer behövas löpande även därefter.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur	 Fortsätta	Utveckling kommer att ske kommande år då nytt styr- och övervakningssystem ska handlas upp och implementeras.
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler	 Fortsätta	Sker löpande när socialnämnden uttrycker behov av detta.
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget kopplat till ny underhållspolicy
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar	 Fortsätta	Sker löpande när bolaget ser behov eller blir kontaktade av övriga aktörer.
 Utreda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras	 Fortsätta	Utvecklingsarbete pågår inom bolaget
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de	 Fortsätta	Löpande arbete, finns med som fråga när det är aktuellt.

<b>Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet</b>	<b>Status</b>	<b>Bolagskommentar</b>
ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt		